

0242.21; 6102.27

18.10.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 08.11.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 172/2021

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des im Parallelverfahren aufzustellendem Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Nord-Westen Oberhausens an der Niederhauser Str.

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlage/n: Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung

Sachbericht:

Sachverhalt:

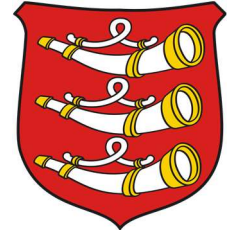
Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen eine Bauleitplanung vorzunehmen, die dem Vorhabenträger die Erweiterung seines bestehenden Holzhandels ermöglicht. Der Holzhandel befindet sich im Nordwesten von Oberhausen. Die Bauleitplanung wird für den Bereich nördlich des Schleifwegs und westlich der Niederhauser Straße durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 26. Juli 2006) wird im Parallelverfahren geändert. Es ist eine Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu gewerblicher und gemischter Baufläche (§ 1 Nr. 2, 3 BauNVO) vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung i. d. F. v. 28.05.21 hat in der Zeit vom 5.07.21 bis 05.08.21 stattgefunden.

Rechtliche Einordnung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind durch das Planungsbüro und die Stadtverwaltung aufgearbeitet, geprüft und zur Abwägung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen vorbereitet worden. Die Einwendungen und Anregungen sind zur Kenntnis zu nehmen. Es ist erforderlich, die auf dieser Grundlage vorgenommenen Änderungen zu billigen sowie die 1. Auslegung zu beschließen.



BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 08.11.2021

FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 vorgebracht worden sind.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Vorbemerkungen

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle“ ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für ein Teilstück der Flurnummer 714/2 ausgewiesen werden, um die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan zu schaffen. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2

BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei wird eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Den ca. 8.150 m² umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

Beteiligungsverfahren

Die Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. In einem möglichst frühzeitigen Stadium der Planung werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eingeholt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Im weiteren Planungsverlauf findet eine erneute Beteiligung zum Planentwurf und der Begründung statt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Das Beteiligungsverfahren hat zum Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der öffentlichen Belange zu ermöglichen. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Die Planung wurde öffentlich ausgelegt. Dem Landratsamt Neu-Ulm wurde eine Fristverlängerung bis 13.08.2021 gewährt.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung
- 09 Terranets BW GmbH
- 11 Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23
- 12 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 13 M-Net Telekommunikations GmbH
- 14 Breitbandnetze miecom
- 15 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 16 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neu-Ulm
- 19 Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm
- 20 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg
- 21 Kreisheimatpfleger Herr Richard Ambs
- 22 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm, Hauptwache
- 24 Stadt Illertissen
- 25 Stadt Senden
- 26 Stadt Vöhringen
- 27 Gemeinde Bellenberg
- 28 Markt Buch
- 30 Gemeinde Roggenburg

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- 03 Regionalverband Donau-Iller vom 03.08.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 12.07.2021

07	LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg	vom 29.07.2021
08	VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG	vom 05.07.2021
10	Schwaben Netz GmbH	vom 15.07.2021
18	Industrie- und Handelskammer Schwaben	vom 27.07.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	vom 13.07.2021
29	Markt Pfaffenhofen a. d. Roth / WZV Rauher-Berg	vom 07.07.2021

Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

01	Landratsamt Neu-Ulm	vom 10.08.2021
02	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanung	vom 23.07.2021
17	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim	vom 05.08.2021

2. Öffentlichkeit

01	Bürger (2)	vom 30.07.2021
----	------------	----------------

Vollzug des Baugesetzbuches; Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“, Stadt Weißenhorn, Stadtteil Oberhausen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren Schreiben vom OPLA vom 02.07.2021. Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen.

I.) Immissionsschutz

Anregungen

Die mit E-Mail vom 04.08.21 übermittelte schalltechnische Untersuchung der BE-KON GmbH vom 02.08.2021, Zeichen LA21-112-G01-T01-01 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar. Sofern die vom Gutachter vorgeschlagenen Textvorschläge und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Planung keine Bedenken.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

II.) Natur- und Landschaftspflege

Anregungen

(1) Ortsrandeingrünung

- a) Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben desselben Bauherrn bereits eine Ortsrandeingrünung erstellt. Es ist nicht plausibel, warum dieser vorhandene Pflanzstreifen im Zuge der aktuellen Planung nicht einfach nach Westen verlängert wird, um einen harmonischen Gesamteindruck des neu entstehenden Ortsrandes zu schaffen. Daher schlagen wir vor, den Geltungsbereich um einige Meter nach Norden zu erweitern, um dort die Ortsrandeingrünung wie vorher beschrieben in gleicher Weise dreireihig fortzusetzen.
- b) Im vorliegenden Entwurf verläuft die Baugrenze im Norden und Westen ohne Pufferstreifen direkt entlang der Grenze zu randlichen Pflanzflächen. Die Gehölze wären in ihrer Entwicklung eingeschränkt, wenn künftig eine Gebäudekante direkt an der Baugrenze errichtet würde. Die Baugrenze ist daher um mindestens 2 m nach innen zu verschieben.
- c) Mit den bisher wesentlich zu geringen (1 Baum alle 25 m) oder unklar definierten Festsetzungen („Pflanzung von Strauchgruppen“) für die Anpflanzungen unter § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen besteht kein Einverständnis. Hier ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² einzuplanen, die sich in der Artenzusammensetzung an der unter Buchstabe a) erwähnten vorhandenen Pflanzfläche orientiert und später mit dieser eine Einheit bildet. Die

diesbezüglichen Textpassagen, beispielsweise unter 7.5 der Begründung, sind ebenfalls anzupassen.

(2) Grünordnung: Der 2. Satz unter § 5 Abs. 2 ist zu prüfen.

(3) Begründung

- a) Die Aussagen unter 6.2 und unter 4.2 des Umweltberichts, der Erweiterungsbereich werde als Acker genutzt, bedürfen einer Korrektur. Der nordwestliche Teil des Erweiterungsbereiches wird landwirtschaftlich als Grünland, genauer als „Mähweide“, genutzt. Im südwestlichen Teil finden bereits andere Nutzungen auf befestigten Flächen statt.
- b) Der Text unter 7.5 ist zu überarbeiten.

(4) Ausgleichsfläche

- a) Mit der Wahl des Faktors 0,3 zur Berechnung besteht Einverständnis. Bei der unter 1 a) vorgeschlagenen leichten Verschiebung der Grenze des Geltungsbereichs nach Norden ergibt sich eine leichte Erhöhung der Eingriffsfläche und in der Folge eine leichte Erhöhung des Ausgleichsbedarfs. Die entsprechenden Zahlen sind durchgängig in den Texten und Tabellen anzupassen.
- b) Eine Aussage zum Eigentümer der Ausgleichsfläche fehlt bisher. Falls es sich um eine Fläche in Privateigentum handelt, ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche im Grundbuch erforderlich, um sicherzustellen, dass sie auf Dauer für die festgesetzten Zwecke zur Verfügung steht. Der Nachweis darüber muss bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorliegen.
- c) Die Ausgleichsfläche ist mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster zu melden.

Fachliche Würdigung und Abwägung

(1) a) Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung wird auch in der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Ortsrandeingrünung mitaufgenommen. Damit kann eine durchgängige Eingrünung am nördlichen Siedlungsrand fortgeführt werden.

b) Im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, die Baugrenze zu verändern, insofern bleibt die im Flächennutzungsplan dargestellte westliche Ortsrandeingrünung unverändert. Es ist kein Beschluss erforderlich.

c) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

(2) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

(3) a) Die Passagen unter 6.2 und 4.2 des Umweltberichts (Begründung zum Bebauungsplan) sowie in den gesamten Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanunterlagen werden entsprechend der Anregung geändert bzw. ergänzt.

b) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

(4) a) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

b) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Der Nachweis wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorgelegt.

c) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Zu gegebener Zeit wird die Gemeinde Weißenhorn die Ausgleichsfläche mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster melden.

Beschlussvorschlag

Die Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert und ergänzt.

Beschluss: _: _

Anregungen

Aus Sicht der Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde - nehmen wir zu o.g. Bauleitplanvorhaben wie folgt Stellung: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen").

Fachliche Würdigung und Abwägung

Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen werden. Da diese den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes entgegensteht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Nachdem das Verfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt wird, besteht für das Plangebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, in welchem das Bauvorhaben im Detail festgelegt wird. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden. Eine Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ist daher auszuschließen.

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**17 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-
Mindelheim vom 05.08.2021**

Zu o. g Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

I.) Fachbereich Forsten

Anregungen

Der vorgelegte Bebauungsplan löst keine waldrechtliche bzw. forstfachliche Betroffenheit aus.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Es ist kein Beschluss erforderlich.

II.) Fachbereich Landwirtschaft

Anregungen zum FNP

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über den Schleifweg. Der Schleifweg wird durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr frequentiert. Die Fahrbahnbreite von 5,00 m lässt keinen Begegnungsverkehr von (parkenden) Anlieferungsfahrzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu, die mit Anbaugerät bis zu 3,00 m breit sein können. Es muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass es im Schleifweg zu keinen Behinderungen für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr durch den Anlieferungsverkehr zum Gewerbegebiet kommt.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen gehen mit keiner Neuausweisung von Bauflächen einher, woraus keine Veränderung der Erschließungssituation resultiert. Die Erschließung der gewerblichen Baufläche auf der westlichen Teilfläche kann derzeit vollständig über die Niederhauser Straße oder den Schleifweg sichergestellt werden. Der Schleifweg weist eine vorhandene Widmung auf, deren Ausbaugüte oder Nutzung durch die Planung nicht verändert wird.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Anregungen

- (1) Wir freuen uns über die Möglichkeit einer Beteiligung/Stellungnahme zu den beabsichtigten Bebauungsplänen in Oberhausen. Wir wohnen in direkter Nachbarschaft zum Holzhandel Blum und sind von diesen Änderungen maßgeblich betroffen. Leider kam der Bau der ersten, jetzt schon bestehenden Halle für alle Nachbarn überraschend, damals wurde niemand im Umfeld vorher befragt. Seither hat sich der Holzhandel ausgedehnt und damit hat sich der dörfliche Charakter und Beeinträchtigungen für die umliegende Nachbarschaft grundlegend verändert. In einem ersten Punkt wollen wir unsere Lage darstellen, um dann in einem zweiten Punkt unser Anliegen/unsere Vorschläge zu thematisieren.
- (2) Der anfänglich gestartete Holzhandel des Kostenträgers beschränkte sich auf Schüttholz, dabei wurde das Holz in Drahtcontainer gefüllt, was mit einer vergleichsweise geringen Lärmbelastigung einherging, wenn man sie mit der heutigen Situation vergleicht. Vor einigen Jahren entstand plötzlich eine riesige Halle zum Schleifweg hin, es gab in der Folge mehr Holzlieferungen in großen Lastwagen und mehr Schüttholz. Im Frühjahr 2020 jedoch wurde eine neue Sägemaschine im Freien vor der Halle in Betrieb genommen. Diese Maschine war zeitweise ganze Tage in Betrieb, v.a. auch samstags. Zusätzlich zum Dauergeräusch der Säge verursacht besonders das Rollen der Baumstämme auf den Boden eine Lärmbelastigung, die mitunter Ausschläge bis über 70 Dezibel anzeigt (was Messungen auf unserem Balkon ergaben). Zusätzlich wird in Abständen immer wieder eine Kettensäge eingesetzt. Leider sind unsere beiden Balkone nach Westen ausgerichtet, d.h. wir liegen in direkter Lärm-Linie. Es dürfte bekannt sein, dass es außer den objektiven Zahlen einer Messung auch subjektives Lärmempfinden gibt. Aus gesundheitlichen Gründen kann ich diese Geräuschkulisse schwer ertragen. Das Dach der Halle wurde komplett mit einer Solaranlage bestückt, was sicherlich gut für die Umwelt ist, leider jedoch bei Sonneneinstrahlung unglaublich blendet. Ein weiterer Grund für uns, die Balkone zu meiden. Was wir auch als sehr störend empfinden, ist die räumliche Ausdehnung rings um die Halle zum Schleifweg hin bis zur Straßengrenze. Auf riesigen Regalen an der Hallenwand am Schleifweg werden Metallteile gestapelt. Im Durchgang von der Straße zur Sägearanlage entstand ein meterhohes Regal, auf dem Holzcontainer gelagert werden. Wo sich vormals grüne Wiesen des Dorfrandes befanden, hat man jetzt den Eindruck, sich in einem Industriegebiet aufzuhalten. Kein schöner Anblick für uns Nachbarn. Im Mai 2021 wurde das gesamte Grundstück 67/02 ausgehoben, es hieß, es entstehe eine Lagerhalle für Material — auch dies direkt in unserem Blickfeld. Da sie sich erst im Bau befindet, kann man die Ausmaße und Größe aufgrund der Aushubfläche bisher nur erahnen. Die in Ihrem Bebauungsplan ausgewiesene Halle nördlich des Schleifwegs wäre also die dritte Halle, die entstehen soll. Somit entwickelt sich dieser Teil des Dorfes zu einem großen Gewerbegebiet, was nicht in unserem Interesse sein kann.
- (3) Für den Naturschutz gibt es Ausgleichsregelungen, das sollte für die betroffenen Menschen auch gelten (Schutzgut Mensch, unter Punkt 6!)
 - a) Für uns ist es primär wichtig, dass die Sägearanlage an eine Stelle verlagert wird, die eine spürbare Lärminderung garantiert (z.B. in die geschlossene Halle oder

hinter einer Lärmschutzmauer). Dafür gibt es das Immissionsschutzgesetz, dessen Gutachten derzeit wohl noch nicht vorliegt.

- b) In der Ausschreibung für die Halle sind Ortsrandeingrünungen nördlich und westlich vorgesehen, es wäre jedoch sinnvoll und in unserem Interesse, auch zum Schleifweg hin eine Begrünung oder eine ästhetisch ansprechende Einzäunung vorzunehmen (z.B. Sichtschutzbäume statt Regale mit Metallteilen).
 - c) Gibt es eine Möglichkeit für einen Blendschutz der Solaranlage auf der bestehenden Halle?
 - d) Es soll verhindert werden, dass das höhere Verkehrsaufkommen durch die Holzan- und -auslieferung über den Schleifweg (und den weiterführenden Feldweg) erfolgt, da dieser Weg bereits von vielen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren wird.
 - e) Einstellung der Arbeit an der Säge am Samstag
 - f) Wir wissen, dass wir in Zukunft mit dem veränderten Gewerbecharakter des Dorfes leben müssen. Deshalb appellieren wir an die verantwortlichen Entscheidungsträger, alles zu tun, um diesen Umbruch für uns Anwohner so erträglich wie möglich zu gestalten. Unsere eigene Immobilie hat durch diese Veränderung im Übrigen auch an Wert verloren, was für uns nicht unbedeutend.
- (4) Anmerken möchten wir an dieser Stelle noch, dass wir bereits im Juni 2020 eine Anfrage an das LRA Neu-Ulm in dieser Angelegenheit gerichtet haben, leider ohne Antwort. Auch mit Herrn Brand vom Bauamt Weißenhorn hatten wir telefonischen Kontakt nach der Veröffentlichung des Protokolls der Diskussion im Stadtrat (Stadtanzeiger vom 14.08.2020). Unsere Bedenken wurden also bereits formuliert und sind bekannt. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens (kurze E-Mail reicht). Wir erwarten und freuen uns, von Ihnen auch weiterhin über weitere Beschlüsse, Maßnahmen oder Änderungen im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben im Sinne einer öffentlichen Beteiligung informiert zu werden. Dieses Schreiben erhalten Sie auch als Brief über das Rathaus WH. Fotos und eine Videoaufnahme (Juli 2020), alle aufgenommen von unserem Balkon aus, erhalten Sie per E-Mail.

Fachliche Würdigung und Abwägung

- (1) Im Zuge der Aufstellung der Ortsergänzungssatzung Oberhausen – zum Bau der bestehenden Halle – wurde die Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die vorhandene Nutzung entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes, welcher sowohl Wohnen, Gewerbe als auch landwirtschaftliche Nutzungen beinhaltet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird westlich der bestehenden Halle das Plangebiet zur Befahrung, zur Lagerung von Baustoffen sowie für die damit verbundenen Nutzungen beansprucht. Entsprechend dient die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes, die Rechtsgrundlage für die verträgliche Erweiterung seiner angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle zu schaffen.

Weitere abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

- (2) Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden. Auf Grundlage des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung zulässig. Dabei dient der Vorhaben- und Erschließungsplan dazu, dass die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden kann. Gleichzeitig wird der Siedlungskörper durch die Ortsrandeingrünungen sowohl auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch der Ebene des Bebauungsplanes abgerundet. Weitere abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.
- (3) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.
- (4) Die Anmerkungen dienen der Kenntnisnahme. Die Öffentlichkeit wird im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt.

Beschlussvorschlag

Entsprechend der fachlichen Würdigung ist eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss: _: _

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat billigt die von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeitete Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 08.11.2021 (mit den heute beschlossenen Änderungen).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss Änderung des Flächennutzungsplans:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung „OPLA“ ausgearbeiteten Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im künftigen Bereich des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifweg“, OT Oberhausen mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.11.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren einzuleiten und die Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen.“

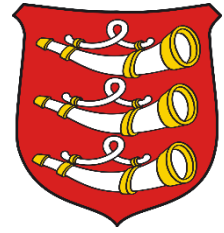
Roman Brandt
Leitung des Fachbereich
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:
Bekanntgabe von NÖ-TOP 's: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und
Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der
Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle
nördlich des Schleifwegs“)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

ENTWURF

Vorabzug vom 21.10.2021

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 08.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	VERFAHRENSVERMERKE	4
C)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2.	Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	6
3.	Darstellung und Planinhalt im Flächennutzungsplan	8
4.	Übergeordnete Planungen	10
5.	Umweltbelange	12
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
7.	Flächenstatistik	13
D)	UMWELTBERICHT	14
1.	Grundlagen	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6.	Monitoring	20
7.	Beschreibung der Methodik	20
8.	Zusammenfassung	21

A) PLANZEICHNUNG



A 3) ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Ortsrandeingrünung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..., AZ ... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Neu-Ulm

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. **Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen werden. Die Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.** Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei soll eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt werden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Den ca. 8.150 m² umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen westlich der Niederhauser Straße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 8.150 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Fl. Nr. 714/4 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 714, 714/2 und 714/3.

Der Umgriff der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen
- Im Osten durch die Niederhauser Straße sowie daran angrenzend überwiegend Wohnnutzungen

- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr, den Schleifweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen

Durch die Niederhauser Straße im Osten und den Schleifweg im Süden wird das Plangebiet vollständig erschlossen.

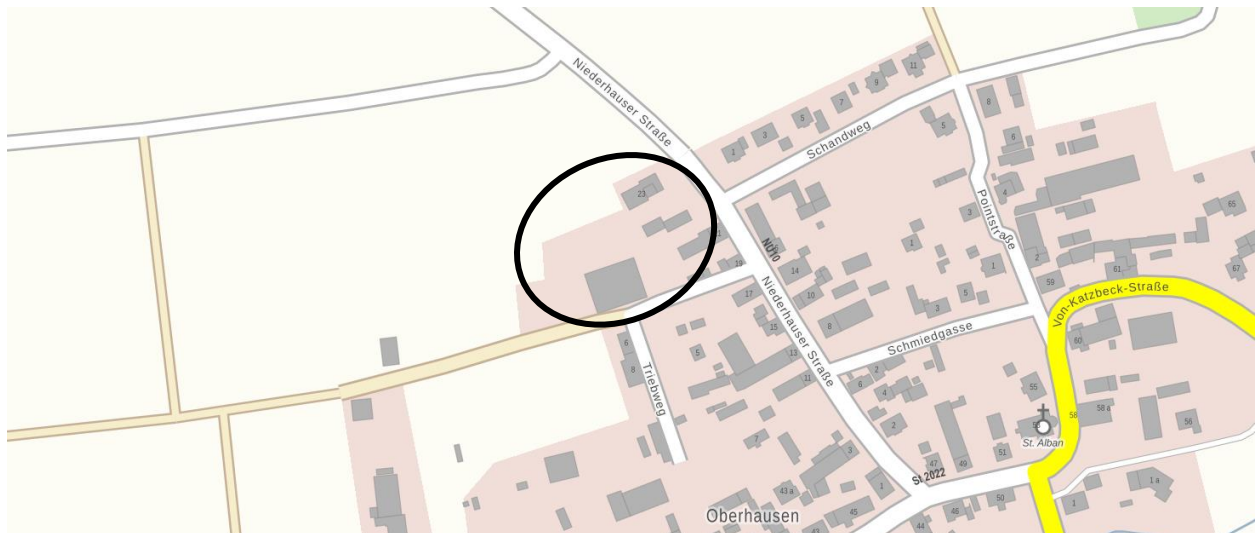


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 489,50 m ü. N. N. Topographisch bedingt fällt das Gelände um ca. 1,0 m nach Westen. Das Vorhabengebiet wird derzeit im nordwestlichen Teilbereich landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Der südöstliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen bzw. befestigte Flächen. Zudem befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete tangieren das Plangebiet nicht.

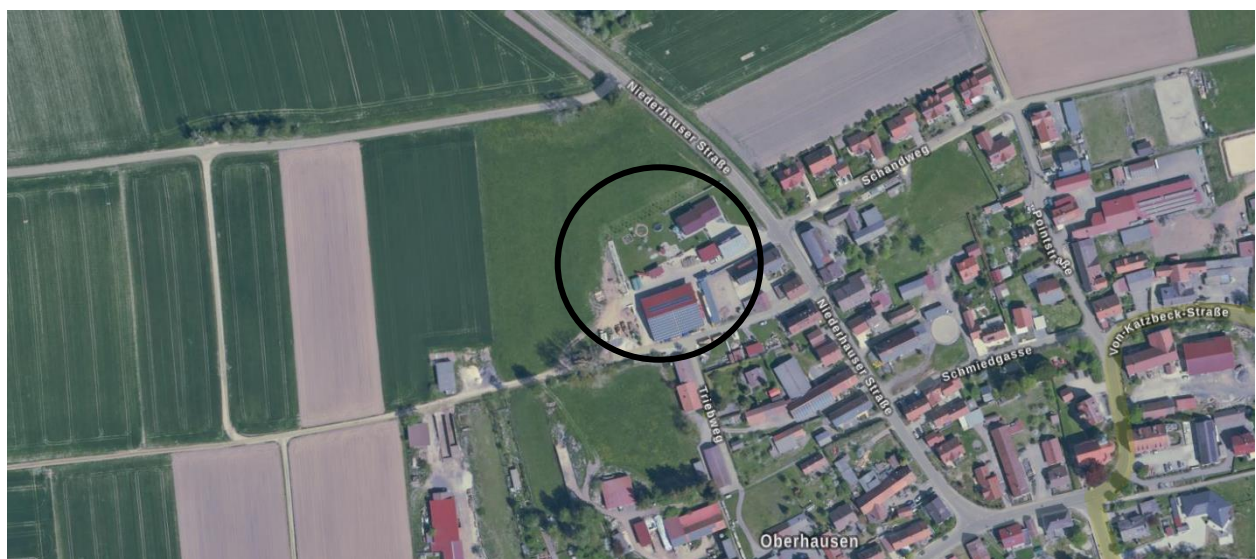


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. DARSTELLUNG UND PLANINHALT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie südlich kartierten Grünflächen ausgewiesen. Östlich direkt angrenzend wird mit der Niederhauser Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Die Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten des Plangebietes hinaus. Damit kann der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Bedingungen bzw. bestehenden Nutzungen angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn mit Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung, o. M.

3.2 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes rundet den Siedlungskörper der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dahingehend werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

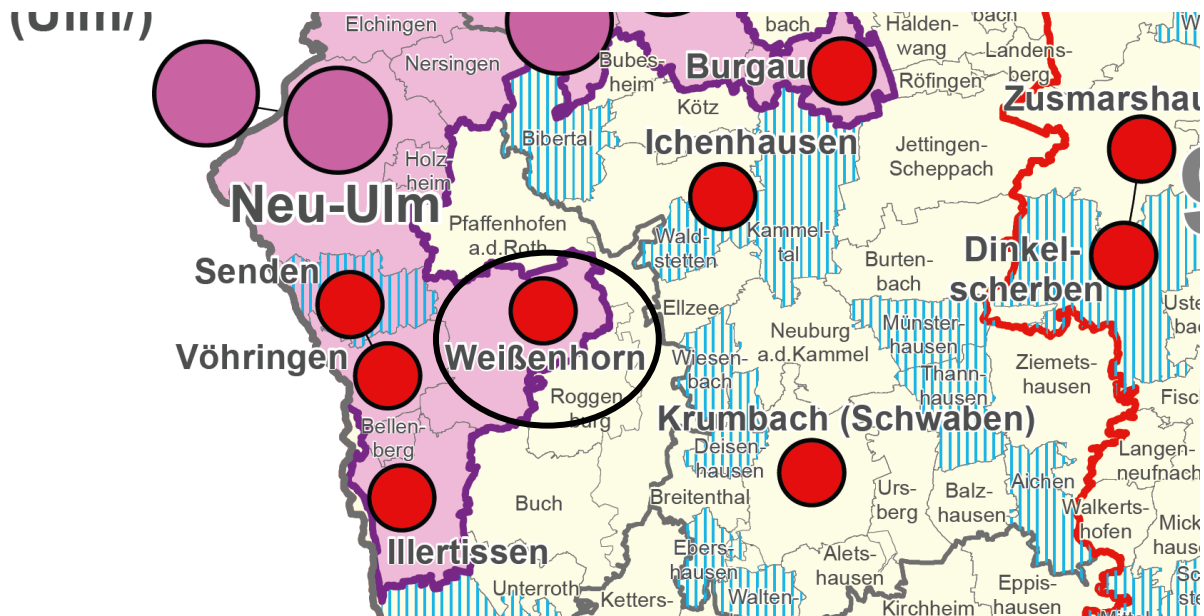


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2018, o. M.

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten (1.1.1 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

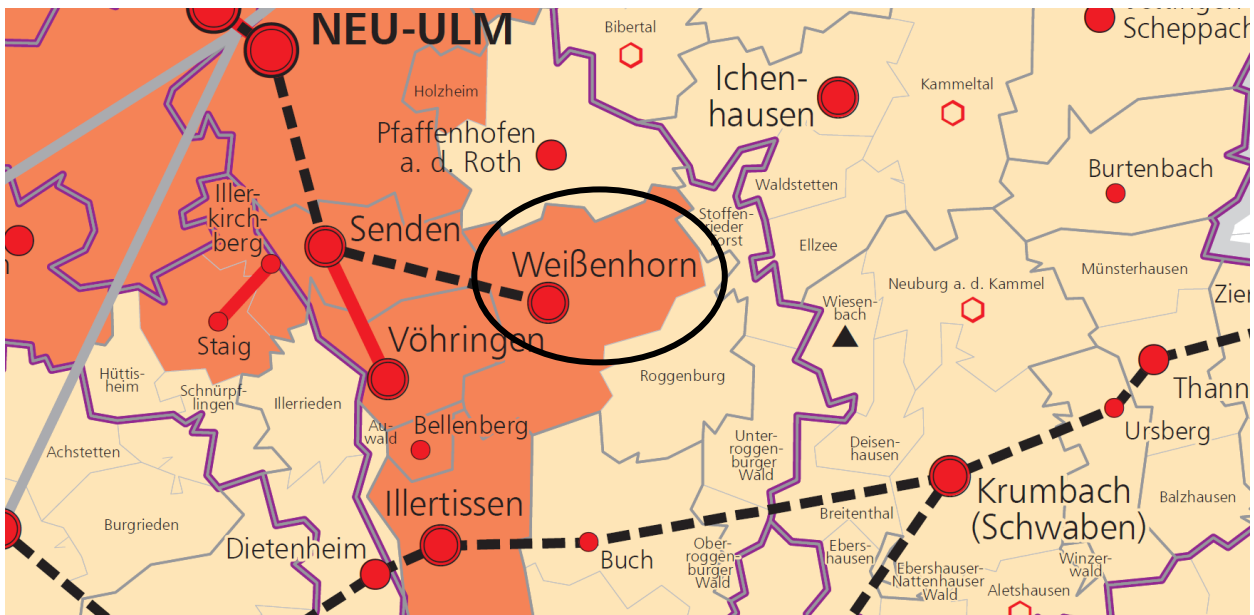


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

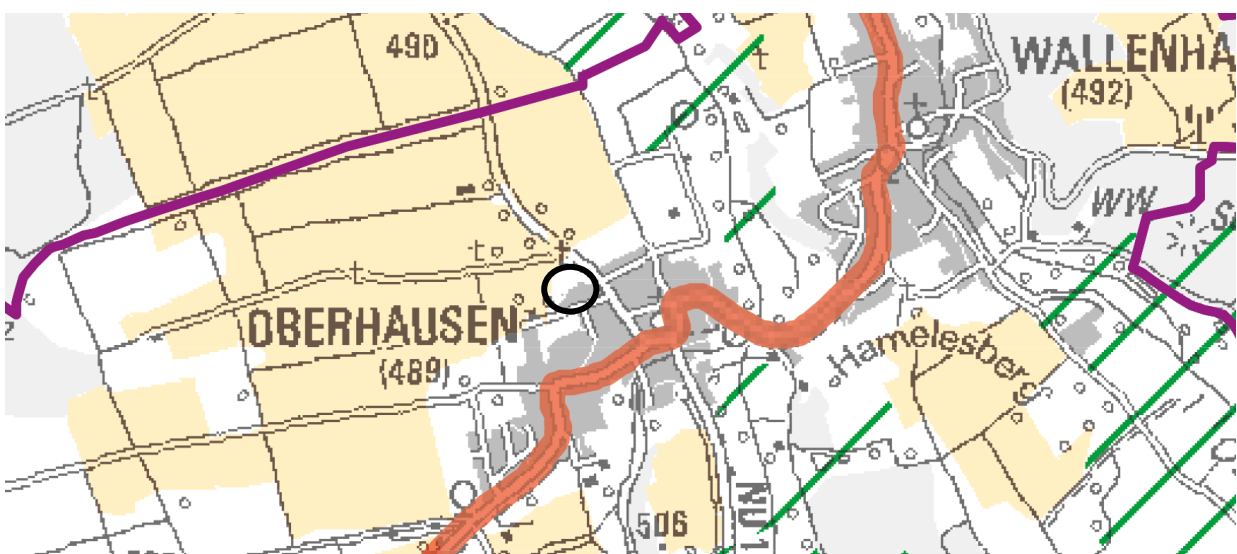


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

5. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 muss ein naturschutzfachlicher Eingriff geltend gemacht werden bzw. es wird ein Ausgleich erforderlich. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Umgriff des Plangebiets miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Begebenheiten anzupassen. Hierbei erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich eine Aktualisierung des Planstandes an die derzeitigen Bedingungen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Planzeichnung [m²]	ca. 8.150 m²	100 %
Gewerbliche Bauflächen (G)	ca. 2.800 m²	ca. 34 %
Gemischte Bauflächen (M)	ca. 4.150 m²	ca. 51 %
Ortsrandeingrünung	ca. 1.200 m²	ca. 15 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dar.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen bereitgestellt werden. Eine westliche Teilfläche der Flurnummer 714/2 wird dafür in eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung stellt die Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, **da die geplante Nutzung dem Gebietscharakter einer gewerblichen Baufläche entspricht.** Die östlichen Teilflächen mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen und als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung dargestellt. Damit soll der Planstand im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden weitere Belange konkretisiert.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und südlich kartierte Grünflächen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine westliche Teilfläche der Fl. Nr. 714/2 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert. Die östlichen Teilbereiche mit den Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Damit wird der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft vorgesehen.

1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete jeglicher Art.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur. Schutzgebiete oder Naturparks jeglicher Art sowie Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Auch sind keine Gewässer, Gräben oder Grünstrukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen im westlichen Teil wird das Plangebiet landwirtschaftlich unter anderem als Grünland (Mähweide) sowie als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung genutzt. Die östlichen gemischten Bauflächen werden durch bestehende gemischte Nutzungsstrukturen beansprucht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers sind Ortseingrünungen westlich und nördlich geplant. Es lässt sich eine Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung, Lagerung und der bestehenden gemischten Nutzungen festhalten.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Osten sind keine bzw. nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geht aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Bedeutung einher. Konkrete und detaillierter Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Einzig eine Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 im westlichen Bereich wird als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Bodentyp lässt sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) festhalten. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Umfangreiche Erdbewegungen sind nicht erforderlich. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Westen gehen primär Versiegelung und Bodenverdichtung einher, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus wird eine nördliche und westliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. die Aktualisierung des Planstand ergeben sich keine Auswirkungen für die östlich geplanten gemischten Bauflächen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die westliche Teilfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar, welche in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Der östliche Teilbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen, um den Planstand an die bereits durchgeführten Planungen anzupassen und zu berichtigen. Hierfür werden gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Norden und Westen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.

Auswirkungen:

Die Nutzung und der Versiegelungsgrad wird sich auf der Neuausweisung der westlichen gewerblichen Bauflächen im Zuge der Festsetzungen im Bebauungsplan geringfügig erhöhen. Für die östlichen Teilflächen sind keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Relevante Vorbehalts-, Vorrang-, Schutz- oder Gefährdungsgebiete werden nicht berührt. Gräben oder Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende gemischte Nutzungen geprägt. Die östliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich als Grünland und teilweise zur befestigten Befahrung und Lagerung beansprucht.

Auswirkungen:

Durch die Umnutzung zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Für die östlichen Bereiche, welche gegenwärtig bereits gemischten Nutzungsstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufweisen, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil wird aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits beansprucht, woraus sich keine Auswirkungen ergeben. Vorliegende Planung ist von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

Auswirkungen:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes erläutert. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von

einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Durch die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Aufgrund von Lärmemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, ist auf das schalltechnische Gutachten zu verweisen. Konkrete Aussagen und detaillierte Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Vorhaben befindet sich in einer strukturarmen Umgebung ohne jegliche Gehölzstrukturen und wird durch bereits bestehende Nutzungen geprägt.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche und der direkten Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Planung von tendenziell geringerer Bedeutung. Zusätzlich sind Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich im unterschiedlichen Maße. Primäre Wechselwirkungen liegen mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Überformung bzw. Versiegelung der Flächen vor. Für die Berichtigung im Zuge der Darstellung der gemischten Bauflächen sind keine Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten, da dies lediglich zur Anpassung des Planstandes dient. Primäre Wechselwirkungen lassen sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser und Landschaftsbild begründen. Immissionsrelevante Auswirkungen im Sinne des Schutzgutes Mensch sowie weitere Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlichen angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht werden kann. Die landwirtschaftliche bzw. gemischte Nutzung im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplan würde bestehen bleiben. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bleibt unberührt, da diese lediglich zur Aktualisierung des Planstandes in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll primär die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden, um die zulässige Nutzung zur Holzverarbeitung im Plangebiet festsetzen zu können. Dabei wird die westliche Teilfläche von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Baufläche geändert, da die geplante Halle dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht. Zudem werden östliche Teilflächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen bzw. es werden gemischte Bauflächen zur Berichtigung des Planstandes dargestellt. Damit soll der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar und als tendenziell gering einzustufen sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entnommen werden. Konkretisierende und detailliertere Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beziehen.